

EVALUAREA: SCOPURI, PRINCIPII, ABORDĂRI

EVALUATION: GOALS, PRINCIPLES, APPROACHES

CZU: 657.922

DOI: <https://doi.org/10.53486/isca2023.21>

FRUNZE Rodica,

Academia de Studii Economice a Moldovei, Republica Moldova
fronica2007@mail.ru

CURAGĂU Natalia,

Academia de Studii Economice a Moldovei, Republica Moldova
curagau.natalia.zaharia@ase.md

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1953-0330>

Abstract. There are several methods of determining the current (new) cost of a property. The most important are the estimate method, indexation, cost-capacity, as well as other technical methods. The appraiser should be aware that a price quote obtained from a supplier may be significantly different from that obtained from a current or potential buyer; also, manufacturers' price discounts can vary widely, and shipping and handling costs should be included or added. Regardless of the method used to obtain reference cost materials - verbal, written or electronic - a good relationship must be maintained with the individuals and companies providing them. A good relationship with manufacturers and traders will facilitate access to this information and generate useful contacts in the respective industry. These contacts can provide valuable information about general economic trends, current market conditions and anticipated developments. Personal contact with other appraisers is one of the best sources of information regarding costs and references.

Keywords: *evaluation, principles, approaches, cost-capacity, historical cost, fair value measurement.*

JEL: M41

Introducere.

Există mai multe metode de determinare a costului curent (de nou) al unei proprietăți. Cele mai importante sunt *metoda devizului, indexarea, cost - capacitate*, precum și *alte metode tehnice*.

Evaluatorul ar trebui să fie conștient de faptul că o cotație de preț, obținută de la un furnizor, poate să fie semnificativ diferită de cea obținută de la un cumpărător actual sau potențial; de asemenea, reducerile de preț ale producătorilor pot să varieze mult, iar costurile de livrare și transport ar trebui incluse sau adăugate.

Indiferent de metoda folosită pentru obținerea materialelor despre costuri de referință - verbală, scrisă sau electronică - trebuie păstrată o bună relație cu persoanele și companiile care le furnizează. O relație bună cu producătorii și comercianții va facilita accesul la aceste informații și va genera contacte utile în industria respectivă. Aceste contacte pot furniza informații valoroase despre tendințele economice generale, condițiile pieței actuale și dezvoltările anticipate. Contactul personal cu alți evaluatori reprezintă una dintre cele mai bune surse de informații, referitoare la costuri și referințe.

Conținut de bază.

O evaluare exactă, corectă a valorii bunurilor contribuie la soluționarea celor mai diverse probleme economice cum ar fi: determinarea corectă a valorii imobilizărilor corporale, gradul de lichiditate a activelor, ponderii activelor nete, valorii activelor proprii etc., toate acestea calculate în baza respectării principiului prudenței.

Evaluarea este un proces de estimare sau determinare a valorii bunurilor pentru scopuri specifice, a cărei rezultat prezintă opinia întemeiată științific asupra valorii bunului supus evaluării la data de evaluare în expresie bănească. În dependență de scopul pentru care se face o evaluare a bunului, valoarea acestuia poate fi foarte diferită. Evaluarea include în sine două părți componente - analitică și de calcul, combinarea cărora ne permite să formulăm o părere științifică întemeiată.

Partea analitică - este analiza în trecut, prezent și prognozarea situațiilor din viitor pe piață, studierea documentelor prezentate de beneficiar, raționează asupra importanței unor sau altor factori, care influențează valoarea bunului evaluat, alegerea de sinestătător, a abordărilor posibile și a metodelor de evaluare. Anume partea analitică explică posibilitatea obținerii valorilor diferite la evaluarea aceluiași bun în raport, efectuate de diferiți evaluatori.

Partea calculelor (matematică) - este aplicarea rezultatelor obținute prin diferite metode în formule matematice, după care aceste rezultate vor fi din nou prelucrate analitic ș.a.m.d., pînă cînd evaluatorul nu va ajunge la cifra pe care o dorește.

Cu toate că, evaluatorii pot obține diferite rezultate, valoarea reprezintă acea sumă obiectivă, care reflectă, pe de o parte, starea pieței, și pe de altă parte, starea bunului.

Scopurile posibile ale evaluării sunt: cumpărare - vânzare; schimb; licitațiile; locațiune; leasing; gaj; investirea averii sub formă de aport la capitalul statutar și stabilirea drepturilor asupra părții respective; reflectarea în rapoartele financiare; transmiterea în drept de utilizare; evaluarea cu scopul reevaluării mijloacelor fixe; partajare; donare; moștenire; asigurare; calcularea impozitelor și taxelor; privatizarea; confiscarea; compensarea daunelor; lichidarea; transmiterea dreptului de proprietate; concesiunea comercială. Această listă considerabilă se mai poate de continuat.

La fiecare scop enumerat mai sus se poate de aplicat cîteva tipuri sau metode de evaluare, fiecare metodă fiind bazată pe diferite principii. Principiile fundamentale de evaluare se pot împărți în trei grupe:

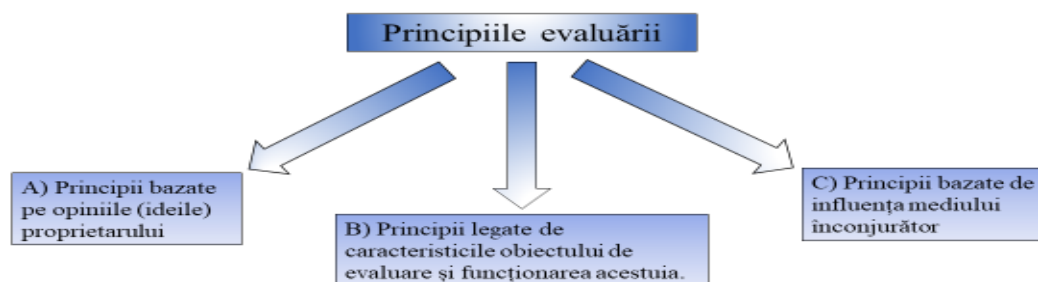


Fig.1. Principiile evaluării

Sursa: Elaborat de autor

Principii bazate pe opiniile (ideile) proprietarului sunt:

Principiul utilității. Orice obiect (proprietate) poate avea o valoare dacă este capabil să satisfacă nevoile unui proprietar real sau potential într-o anumită perioadă a timpului. Folosind acest principiu, trebuie avut în vedere faptul că utilitatea aceluiași obiect pentru toți participanții la piață nu este aceeași.

Principiul înlocuirii. Acest principiu prevede că valoarea maximă a unui obiect pe o piață concurențială deschisă nu poate fi mai mare decât prețul cel mai mic pentru care poate fi achiziționat sau creat un alt obiect cu aceeași utilitate. Principiul se aplică tuturor obiectelor, cu excepția, poate, a celor unice - din cauza lipsei de analogi și a imposibilității efective de reproducere.

Principiul utilității viitoare așteptate. Valoarea de piață a unui obiect reflectă ideile noastre despre utilitatea așteptată și beneficiile viitoare. Obiectul va costa exact cât va aduce venituri. Include principii legate de caracteristicile obiectului de evaluare și funcționarea acestuia.

Principii legate de caracteristicile obiectului de evaluare și funcționarea acestuia sunt:

Principiul investirii. Valoarea de piață a obiectului crește odată cu adăugarea unui nou factor care formează venitul obiectului. Suma cu care se majorează valoarea de piață poate să nu corespundă cu valoarea factorului adăugat. Prezența unei parcuri subterane la un complex comercial crește de obicei

costul acestui complex cu o sumă care depășește costul construirii parcării în sine. Și încă un exemplu: dacă pui în mijlocul complexului tău o statuie de lucru un sculptor celebru din Moldova, costul complexului este puțin probabil să crească cu suma uluitoare percepută pentru o capodoperă.

Principiul productivității adăugate. Productivitatea incrementală este determinată de venitul net din teren după compensarea costurilor de muncă, capital și management. În practică, proprietarul poate primi venituri suplimentare datorită faptului că proprietatea sa se află într-un loc mai avantajos.

Principiul productivității limitate. Modificarea unuia sau altuia factor de producție poate crește sau scădea valoarea unui obiect. De obicei, pe măsură ce se adaugă o resursă, costul obiectului crește mai întâi, apoi creșterea valorii în raport cu costul unei resurse suplimentare scade, apoi creșterea costului se oprește și, în cele din urmă, costul resursei începe să scadă, depășește creșterea costului obiectului.

Principiul echilibrului. Principiul este că orice tip de proprietate corespunde combinației optime de factori de producție.

Principii bazate pe impactul mediului înconjurător constituie al treilea grup, și anume:

Principiul dependenței. Principiul prevede că valoarea proprietății care se evaluează depinde de natura și valoarea proprietății înconjurătoare. În zonele de dezvoltare de elită, costul apartamentelor în case standard este mai mare decât într-o zonă obișnuită.

Principiul corespunderii. Principiul înseamnă că valoarea maximă este atinsă atunci când caracteristicile și utilizarea proprietății îndeplinesc nevoile și așteptările pieței locale. O casă cu o piscină, care se află printre case similare cu o piscină, va avea cea mai mare valoare de piață posibilă. Dacă aceeași casă este lipsită de un atribut atât de semnificativ prestigiu, ca o piscină, valoarea sa va scădea imediat cu peste o sută cerere în creștere capacitatea piscinei.

Principiul cererii și ofertei. Un principiu faimos al economiei clasice. Prețul este determinat de interacțiunea dintre cerere și ofertă.

Principiul concurenței. Un alt principiu faimos, când profiturile încep să crească pe piață, piața devine atractivă, drept urmare concurența se intensifică, iar profiturile scad din nou. Concurența stabilește valoarea justă de piață.

Principiul măsurării. Cel mai simplu principiu este că valoarea se schimbă în timp. Nimic nu este etern.

Principiul celor mai bune și eficiente utilizări. Acest principiu poate fi evidențiat separat. În conformitate cu acesta, evaluarea valorii de piață a unui obiect, atunci când este posibil, se realizează pe baza unei analize care face posibilă determinarea celei mai bune și mai eficiente utilizare. Aceasta ia în considerare restricțiile legale, deciziile autorităților locale și, bineînțeles, fezabilitatea economică a unei astfel de utilizări. De exemplu, având propria afacere, produci produse specifice cu cerere limitată. Dacă analiza celei mai bune și mai eficiente utilizări relevă că o modificare minoră a echipamentului vă va permite să extindeți gama, să găsiți noi piețe și să creșteți veniturile, valoarea de piață a afacerii va fi evaluată mai mult decât cu utilizarea existentă a resurselor, chiar dacă nu intenționați să schimbați nimic în structura producției.

Abordările și metodele de evaluare de bază, conform standardelor de evaluare sunt: prin cost, prin venit și prin comparație. Separat se poate menționa și abordarea expertă.

Abordarea prin cost prevede evaluarea bunurilor din punct de vedere al proprietarului (deținătorului sau vânzătorului) și se bazează pe evenimentele din trecut. Abordarea prin cost include în sine totalitatea metodelor de evaluare, bazate pe stabilirea consumurilor necesare pentru procurarea, aducerea la condițiile necesare de utilizare a terenului. Principiul fundamental pe care se bazează această abordare este principiul înlocuirii. Multe întrebări apar la modul de determinare a valorii de intrare și ulterioare a bunurilor. De aceea, trebuie să apelăm la teoria recunoașterii sau definițiilor activelor.

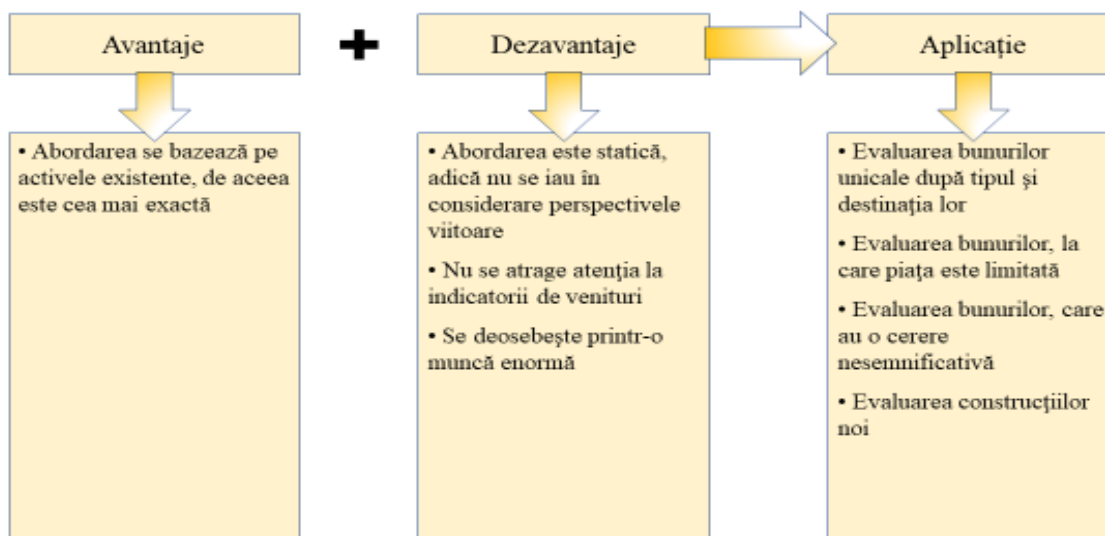


Fig.2. Avantajele și dezavantajele abordării prin costuri

Sursa: Elaborat de autor

Abordarea prin venit - din punct de vedere al potențialului cumpărător și se bazează pe evenimentele viitoare. La abordarea prin venit se utilizează totalitatea metodelor de evaluare, bazate pe determinarea mărimii veniturilor în viitor. Această abordare este cea mai complicată, deoarece munca de bază efectuată de evaluator este legată de modelarea (prognozarea) fluxurilor bănești, luând în considerare rata discountului sau valoarea în timp a banilor. La baza acestei abordări se află principiul așteptării sau utilității viitoare. Referitor la această abordare aș menționa că nu este rațională utilizarea acesteia, deoarece aici apar multe întrebări și probleme, ca de exemplu: noi evaluăm valoarea terenului la moment, dar nu în viitor; evaluăm terenul, dar nu venitul ce va fi obținut din utilizarea acestuia; cum de procedat dacă nu are durată de utilizare.

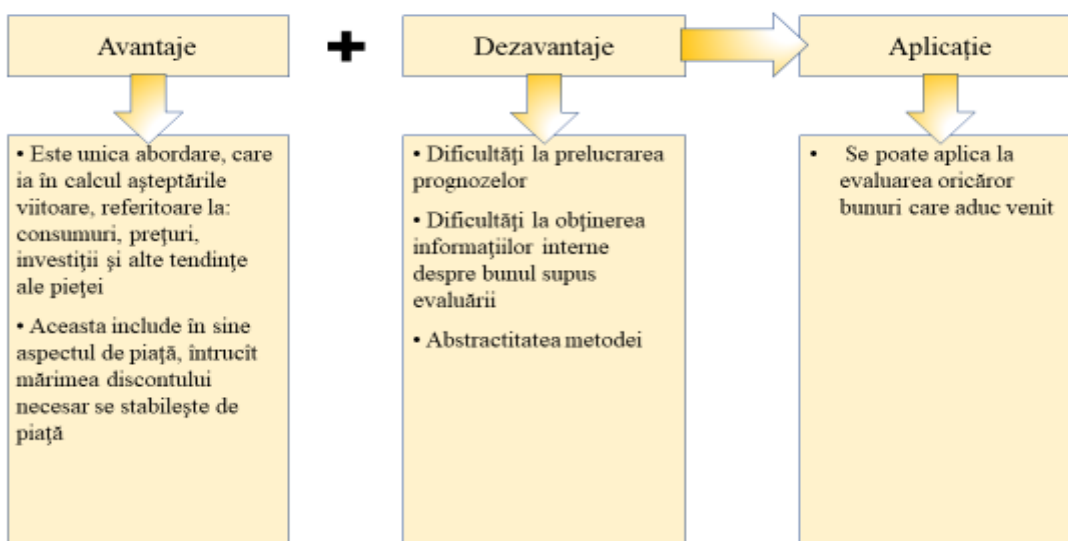


Fig.3. Avantajele și dezavantajele abordării prin venit

Sursa: Elaborat de autor

Iar abordarea prin comparație prevede evaluarea bunului, reieșind din acordurile efective dintre vânzător și cumpărător asupra valorii bunurilor analogice evaluate, adică se bazează pe ceea ce este la momentul dat. Abordarea prin comparație presupune utilizarea metodelor, care permit compararea terenului ce trebuie de evaluat cu obiecte analogice (similare). Deci, principiul de bază utilizat este principiul înlocuirii.

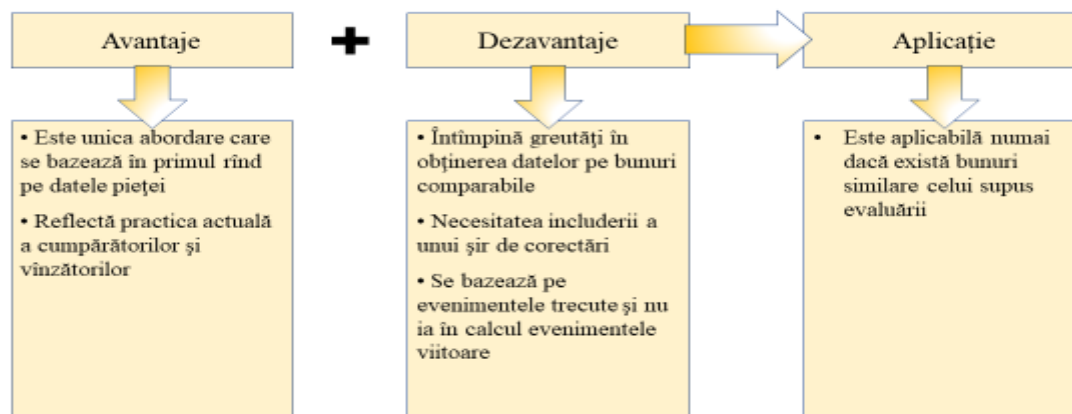


Fig.4. Avantajele și dezavantajele abordării prin comparație

Sursa: Elaborat de autor

Concluzii. Examinînd problema aferentă evaluării valorii de intrare, la recunoașterea inițială a bunurilor am ajuns la concluzia că toate aceste lucrări trebuie incluse în valoarea de intrare, dacă lucrările respective contribuie la obținerea unor avantaje economice, iar dacă nu, atunci ele trebuie să fie recunoscute ca cheltuieli anticipate pe termen lung.

Și tot aici, mai aplicăm încă o abordare, care nu se menționează nici într-un standard, abordarea expertă.

De fapt, abordarea expertă – este opinia evaluatorului, bazată exclusiv pe experiența sa profesională, fără utilizarea unor calcule. Partea calculelor la abordarea expertă lipsește total. Bazîndu-se pe experiența personală, pe intuiție, evaluatorul poate să stabilească destul de exact valoarea de piață posibilă fără calcule. Cel mai deficil în această abordare este dificultatea reflectării rezultatelor în raport. Însă, această abordare utilizată în literatura de specialitate nu este binevenită, deoarece noi nu determinăm valoarea terenului în mod subiectiv, cum putem evalua fără a face calcule.

Referințe bibliografice

1. Standardele Internaționale de Evaluare. Ediția a opta 2007, Iroval, București 2007.
2. Bucur Vasile, Probleme ale contabilității activelor nemateriale și materiale pe termen lung, Referat științific al tezei de doctor habilitat în economie, Chișinău 2005.
3. Sorin V. Stan, Ion Anghel, Evaluarea întreprinderii, Ediția a treia revizuită, Iroval, București 2007.
4. М. Козодаев, М. Пылов, Оценка и бизнес, Олма Пресс, М. 2003.
5. В. И. Петров, Оценка стоимости земельных участков, Кнорус, М. 2008.